



Rendalen kommune

RÅDMANNEN

Landbruks- og matdepartementet
postmottak@lmd.dep.no

Rendalen, 06.03.2013

Vår ref.	Løpenr.	Arkivkode	Saksbehandler	Deres ref.
13/315-5	1572/13	V60	Karin Rugsveen 62468459	

SVAR PÅ HØRING - ENDRING I JORDLOVA § 12

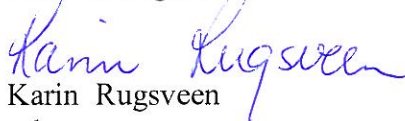
Vi viser til høringsbrev angående endring i jordlova.

Vedlagt oversendes særutskrift av saken. Det er fattet følgende vedtak:

1. Rendalen kommune, kommunestyret, støtter departementets forslag til endring av jordlovens § 12.

Saken er behandlet i kommunestyrets møte 28.02.2013, saksnr. 2/13.

Med vennlig hilsen


Karin Rugsveen
sekretær



Rendalen kommune

SÆRUTSKRIFT

Arkivsak: 13/315-4
Saksbehandler: Sæming Hagen

LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET; FORSLAG TIL ENDRINGER I JORDLOVA § 12 - HØRING

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
2/13	Kommunestyret	28.02.2013

Vedlegg:

Høringsbrev
Høringsnotat

Bakgrunn for saken:

Den 15.02.2013 mottok kommunen høring på endringer i jordloven. Jordloven regulerer blant annet mulighetene til å dele landbrukseiendommer. Delingsforbudet i jordlovens § 12 foreslås nå vesentlig liberalisert.

Landbruks- og matdepartementet har utarbeidet et forslag som gir kommunene et bredere handlingsrom til å tillate fradelinger av tilleggsjord og til bosettingsformål. Søknadsplikt er foreslått opprettholdt, men enkelte lovfestede vilkår er tenkt opphevet. Dette gjelder vilkårene om at delingssamtykke kun kan gis dersom det er samfunnsinteresser av stor vekt, samt at det er forsvarlig ut ifra den avkastning eiendommen kan gi. En lemping av dette vil gi kommunene et større handlingsrom til å bruke lokalt skjønn og vil samtidig stille store krav til utarbeidelse og etterlevelse av kommunens retningslinjer for å sikre likebehandling.

Rådmannens vurdering:

I landbruksmeldinga sier Regjeringen at den vil ”*endre praksis i forbindelse med deling av landbrukseiendom*”. Det blir signalisert i meldinga at det skal legges til rette for at det blir enklere å dele fra landbrukseiendom. Dette er grunnlagt med et ønske om økt omsetting av landbrukseiendommer for å slippe friske krefter til, og behovet for økt harmonisering av eiendoms- og bruksstruktur, samt hensynet til bosetting i distriktene.

Innholdet i gjeldende delingsforbud er stort sett uendret siden regelen ble innført i 1955. Mange flere enn i dag var da bosatt på bygdene og fikk og en større del av inntekta si fra landbruksvirksomheten på gården, enten ressursgrunnlaget på eiendommen var stort eller lite. Disse forholdene har endra seg fram til i dag. I perioden fra 1979 til 2011 har tallet på driftsenheter i aktiv drift blitt redusert fra 125.302 til 45.612. Samla sett medfører endringene i samfunnet det ønskelig å vurdere om jordloven fanger opp utfordringene i dag på en god nok måte.

Etter gjeldende jordlov § 12 kan det gis delingstillatelse om samfunnsinteresser av stor vekt taler for det. I forarbeidet til loven er det lagt til grunn at for eksempel rasjonalisering av et bruk kan ses på som en samfunnsinteresse av stor vekt og således åpne for å gi delingstillatelse, jf Ot.prp. nr. 72 (1993-94) s. 55 spalte 1. Departementet har lagt opp til en streng praksis på dette punktet. Det har ført til at det i praksis har vært vanskelig å få tillatelse til fradeling av deler av det produktive arealet som tilleggsjord, der eieren ønsker å beholde bygningene sammen med noe produktivt areal selv. Departementet mener at det er ønskelig å endre delingsparagrafen slik at det i noe større grad blir åpnet for slike løsninger.

I 2005 ble det utarbeidet et forslag om å oppheve delingsforbudet. Forslaget gikk blant annet ut på at det skulle fastsettes regler om å søke delingstillatelse der det er behov for offentlig kontroll. Dette var ved fradeling av dyrka jord, med unntak av der det var gitt tillatelse til omdisponering, eller der jorda skulle brukes som tilleggsjord til andre bruk i drift. Det skulle også være søknadsplikt ved fradeling av bygninger som ligger i eller nær tunet på eiendommen.

Mange høringsinstanser motsatte seg forslaget, 126 av totalt 143 kommuner, nesten alle fylkeslandbruksstyra og de fleste fylkesmennene. De som støttet forslaget la blant annet vekt på behovet for økt fleksibilitet og ønsket om flere tomter i distriktene. De som motsatte seg forslaget mente at det vil få uheldige konsekvenser for jordvernet, og at utmarksressursene fortsatt bør være en del av driftsgrunnlaget til en landbrukseiendom.

Departementet vil nå endre fokus bort fra en restriktiv forbudstanke. Utgangspunktet blir at deling tillates dersom det ikke går ut over de interessene delingsforbudet skal verne. Der formålet med delinga innebærer at dyrka eller dyrkbar jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, kan delingstillatelse ikke gis før det er gitt tillatelse til omdisponering. Delingstillatelse kan ikke gis før det er gitt dispensasjon i de tilfellene der fradeling krever dispensasjon etter plan- og bygningslova. Kommunen får et større handlingsrom for å bruke lokalt skjønn. Departementet foreslår at vurderinga om det skal gis samtykke, skal ta utgangspunkt i en egnet variert bruksstruktur. Følgende moment skal være sentrale i vurderingen om delingssamtykke skal gis:

- om deling fører til en driftsmessig god løsning
- om deling gir bedre samsvar mellom eiendoms- og bruksstruktur
- hensynet til vern av landbruksressursene

Andre relevante forhold kan også tillegges vekt dersom de faller innenfor jordlovens formål. Selv om momentene ovenfor ikke legger til rette for å gi delingstillatelse, kan kommunen i visse tilfeller legge avgjørende vekt på hensynet til bosetting.

Formålet med forslaget er å legge til rette for at det skal bli enklere å dele fra til tilleggsjord og bosetting. Departementet mener at forslagene samlet sett ikke innebærer vesentlige økonomiske eller administrative konsekvenser for kommunen, Fylkesmannen eller staten. Forslagene fører til et enklere regelverk og enklere forvaltning, noe som er et forvaltningspolitisk mål. Forslaget som gjelder omdisponering etter jordloven og dispensasjon etter plan- og bygningsloven gir også bedre samordning mellom regelverkene. Dette er ei forenkling i seg selv. Det er ikke sett fram forslag til endringer i hvem som avgjør sakene.

Forslaget til ny § 12 tredje og fjerde ledd gir kommunene et videre handlingsrom til å tillate fradelinger. Dette kan føre til at det blir enklere å dele fra til bolig- og tilleggsjordformål. Når alle momentene er vurdert, må kommunen etter en samlet vurdering avgjøre om delingstillatelse kan gis. Dette krever konkrete avveininger som er tilpasset lokale forhold. Forslagene legger til rette for at kommunene har handlingsrom ut fra de konkrete utfordringene som finnes i området. I sentrale områder er det særlig viktig å sikre et sterkt jordvern og å sikre areala for ei rasjonell landbruksdrift, mens utfordringene i utkantområdene, ofte er å legge til rette for bosetting. I alle områder er det en utfordring at store deler av landbruksproduksjonen baseres på dårlig utnyttet leiejord, gjerne på kortsiktige leieavtaler som gir dårlig sikkerhet for investeringer i næringa. Her vil den nye delingsparagrafen kunne brukes aktivt. Det vil være avgjørende for fortsatt styrt utvikling at det utarbeides oppdaterte kommunal retningslinjer.

Endringene har potensiale til å utløse store endringer i norsk eiendomsstruktur. Det virker opplagt at så omfattende endringer vil kunne medføre uønskede konsekvenser, blant annet ved at boplikten kan unngås ved å dele i fra tilstrekkelige ressurser til å komme under bopliktgrensen. Ved dette vil landbruksressurser i en del tilfeller bli liggende lite og uprofesjonelt utnyttet, typisk ved at de ligger til en resteiendom som kun nyttes til fritidsformål.

Rendalen kommune tror de positive utslagene av lovendringen vil være større enn de negative og vil derved støtte departementets forslag til endring av Jordlovens § 12.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Rendalen kommune, kommunestyret, støtter departementets forslag til endring av jordlovens § 12.

Behandling i Kommunestyret 28.02.2013:

Rådmannens forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak i Kommunestyret 28.02.2013:

1. Rendalen kommune, kommunestyret, støtter departementets forslag til endring av jordlovens § 12.